



Veresegyház Város Önkormányzata

2112 Veresegyház, Fő út 35. tel.: 28-588-600 fax: 28-588-646

Előterjesztés

Veresegyház Város Önkormányzatának a Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 15/2024.(X.4.) önkormányzati rendelet 21.§ (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025.-i rendes/rendkívüli ülésére

Tárgy: A helyi településrendezési eszközök felülvizsgálata és változtatási tilalom elrendelése

Előterjesztő: Dr. Vaszkó Szabolcs önkormányzati képviselő

Közreműködött: Dr. Tatár Sándor bizottsági tag

Szakmai egyeztetés:

Az előterjesztés a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvényben foglaltakon alapul.

Tárgyalta: Pénzügyi, Jogi és Városfejlesztési Bizottság
Fenntartható Fejlődés Bizottsága

Az előterjesztés **nyílt/zárt** ülésen tárgyalható.
A döntés elfogadásához **egyszerű/minősített** döntés szükséges.

Tisztelt Képviselő-testület!

Veresegyház Város Önkormányzatának Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottsága a Tavirózsa Egyesület előterjesztését elfogadva már 2004-ben kifogásolta azt, hogy az akkor hatályos Településfejlesztési Konceptió 18 000 főben jelölte meg a város távlati népességszámát. A bizottság a határozatával elfogadott dokumentumban („*Veresegyház város településrendezési terv-tervezetének környezetvédelmi szempontú értékelése*”) a fenntartható fejlődés szellemében felhívta a figyelmet a népességnövekedés káros környezeti, társadalmi és gazdasági hatásaira (zöldterületek felélése, szennyvíztisztító túlterhelése, zsúfolt közoktatási intézmények, növekvő infrastrukturális terhek stb.). Az akkori képviselő-testület azonban nem foglalkozott érdemben az üggyel, ezért **az elmúlt két évtizedben a lakónépesség 12 ezer főről 21 ezer főre, a személygépjárműállomány pedig több mint háromszorosára, közel 10 ezer darabra nőtt. Az önkormányzat korábban is csak kölcsönökből volt képes finanszírozni a növekvő infrastrukturális terheket, mely jelentős eladósodáshoz vezetett.**

A Tavirózsa Egyesület 2020 januárjában lakossági petíciót is átadott Veresegyház Város Önkormányzatának a további népességnövekedés megállítása érdekében:

„Függeszték fel a veresegyházi lakóterületek növelését!” - 613 db online és 54 db papír alapú aláírás (<https://www.peticiook.com/fuggesszek-fel-a-veresegyhazi-lakoteruletek-noveleset>)

Napjaink közlekedési állapota és a szennyvízkezelés problémái (a tavak szennyezése a régi átemelők és vezetékek okozta haváriák miatt, rossz szűrők) már tarthatatlan állapotot és pénzügyi terheket okoznak, ezért sürgős intézkedésekre van szükség.

A problémák miatt meglátásunk szerint társadalmi konszenzus van arról, hogy a további népességnövekedést jelentősen vissza kell fogni. Jelen előterjesztés ennek az érvényesítését hivatott elősegíteni. Meggyőződésünk, hogy a településrendezési eszközök felülvizsgálata olyan horderejű és egyben szimbolikus intézkedés, amely minden városfejlesztési programot, intézkedést meg kell(ett volna) előznie.

A város hosszú távú élhetőségének, fenntarthatóságának megteremtése érdekében javaslom az előterjesztés elfogadását.

Veresegyház, 2025. december 01.

Dr. Vaszkó Szabolcs
önkormányzati képviselő

Pénzügyi egyeztetés:

Jeszenszkiné Szikra Brigitta
pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés ellen törvényességi kifogást nem emelek:

dr. Kiss Béláné
jegyző

Határozati javaslat (I.):

Veresegyház Város Képviselő-testülete határoz arról, hogy megindítja a hatályos településrendezési eszközeinek felülvizsgálatát és módosítását. A települési önkormányzat a település tervszerű, fenntartható, valamint gazdaságos fejlesztése és üzemeltetése érdekében, a település egészére integrált, stratégiai és területi alapú, a környezeti, természeti, táji, társadalmi és gazdasági adottságokra építő, a településrendezést elősegítő településfejlesztési tervet készíti.

Határidő:

Felelős: polgármester/Fenntartható Fejlődés Bizottsága

Határozati javaslat (II.):

Veresegyház Város Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a településfejlesztési célok megvalósítását elősegítő, az építés helyi rendjének biztosítása érdekében felülvizsgálja a jelenleg hatályos Veresegyház Város Építési Szabályzatáról szóló 6/2019. (III.5.) önkormányzati rendeletét és helyette új helyi építési szabályzat megalkotását kezdi meg.

Határidő:

Felelős: polgármester

Rendeletalkotási javaslat:

Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotja a .../2025. (XII. ...) önkormányzati rendeletét változtatási tilalom elrendeléséről.

Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete .../2025. (XII. ...) önkormányzati rendelete változtatási tilalom elrendeléséről

Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 85. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § (1) A rendelet hatálya – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – az Veresegyház Város Építési Szabályzatáról szóló 6/2019. (III.5.) önkormányzati rendelet szerint kertvárosias lakóterület (Lke), falusias lakóterület (Lf), valamint településközpont és intézményi vegyes (Vt) övezetekbe tartozó ingatlanokra terjed ki.

(2) A rendelet hatálya nem terjed ki

a) azokra az önkormányzat által megvalósított vagy általa támogatott változtatásokra, melyek közérdekű célra irányulnak vagy közérdekű célt tartalmaznak – ideértve a hazai és európai uniós forrásból megvalósuló beruházásokat is –,

b) valamint azon tevékenységek esetére – ideértve a lakóépület felújítását, átalakítását, bővítését, bontását is –, melyek után az építési telken kizárólag és legfeljebb egyetlen új lakóegység marad vagy alakul ki.

(3) E rendelet alkalmazásában

a) európai uniós forrás: az Európai Unió költségvetéséből, az Európai Gazdasági Térség Európai Unión kívüli tagállamának költségvetéséből, valamint a Svájci Hozzájárulás programból származó támogatás és/vagy hitel,

b) hazai forrás: a magyar államháztartás központi vagy önkormányzati alrendszeréből származó támogatás és/vagy hitel,

c) közérdekű cél: mindaz, ami a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) és (2) bekezdése szerinti helyi közfeladatok ellátását szolgálja,

d) az önkormányzat által megvalósított vagy általa támogatott változtatás: olyan közérdekű célra irányuló vagy közérdekű célt tartalmazó változtatás, amely az önkormányzat törvényben előírt kötelezően biztosítandó, vagy általa önként vállalt feladatai ellátását szolgálja.

2. § Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testülete a .../2025. (XII. ...) határozatával megkezdett új helyi építési szabályzat készítésének időszakára, településrendezési feladatai megvalósulásának biztosítása érdekében a rendelet hatálya alá tartozó ingatlanokra változtatási tilalmat rendel el.

3. § Ez a rendelet 2026. január 1. napján lép hatályba.

4. § Ez a rendelet a 2. § szerinti új helyi építési szabályzat hatálybalépésének napján, de legkésőbb jelen rendelet hatályba lépését követő három év elteltével hatályát veszti.

Határidő: azonnal

Felelős: jegyző

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

a változtatási tilalom elrendeléséről szóló .../2025 (.....) önkormányzati rendelethez

Az önkormányzati rendelet a túlnépesedés, és az ezzel járó környezeti és társadalmi terhek további fokozódását kívánja enyhíteni, különös tekintettel a közműszolgáltatások és egyéb helyi infrastruktúra kapacitások korlátaira. A helyi településrendezési eszközök felülvizsgálata megkezdődött, de ezek megalkotásáig – átmeneti időre – szükséges a változtatási tilalom elrendelése.

1. Társadalmi hatások:

Az önkormányzati rendelet társadalmi hatásai mérsékeltek. A szabályozás az Lke, Lf, és Vt övezetekre terjed ki, így alapvetően csak a társasházat, illetve több lakóegységet üzletszerűen megvalósítani kívánó beruházókat érinti. A tipikus családiház építést, bővítést, átalakítást a szabályozás nem korlátozza.

Számos agglomerációs település (Érd, Csömör, Batorbágy, Pomáz, Mogyoród, Budaörs, Kismaros, Tárnok, Fót, Dunaharaszti, Vác, stb.) alkalmazza sikeresen a változtatási tilalom jogintézményét társadalmi támogatottsággal, megelégedettséggel.

Az önkormányzat képviselő-testületét alkotó szervezetek az önkormányzati választáskor egyhangúlag fogalmazták meg, hogy a túlnépesedés ellen hatékony eszközöket kell alkalmazni, korlátozni kell a társasház építéseket. A választóktól a testület erre kapott felhatalmazást.

2. Gazdasági, költségvetési hatások:

Az önkormányzati rendeletnek közvetlen költségvetési hatásai nincsenek, közvetve az adóbevételeket (és egyéb bevételeket) elhanyagolható mértékben korlátozza.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 90.§ (5) pontja rendelkezései szerint nem jár kártalanítás a változtatási tilalommal érintett tulajdonosok részére.

Az üzletszerű, több lakóegységet eredményező beruházások számára jelent átmeneti korlátozást, ami az össztársadalmi gazdasági hatásokhoz képest elhanyagolható.

3. Környezeti hatások, egészségügyi következmények:

Az önkormányzati rendelet lehetőséget teremt a településrendezési eszközök felülvizsgálatára úgy, hogy a felülvizsgálat ideje alatt enyhül a túlnépesedés nyomása, ezzel közvetve pozitív hatással van ez épített és természeti környezetre, egészségügyi következményekre is.

4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:

Az önkormányzati rendelet közvetve, a településrendezési eszközök megalkotása miatt ró kisebb terhet a Polgármesteri Hivatal stábjára, valamint az önkormányzat testületeire.

5. **A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:**

Az önkormányzati rendelet megalkotásának hiányában akadály nélkül folytatódhat a településrendezési eszközök megalkotásáig az a kedvezőtlen folyamat, ami településünk túlnépesedéséhez, az infrastruktúra kapacitásának kimerítéséhez, és a növekvő infrastrukturális kiadások révén növekvő költségvetési terhekhez vezetett. Ez a folyamat jelentős, negatív társadalmi következményekkel járna.

6. **A jogszabály alkalmazáshoz szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:**

A személyi, pénzügyi és tárgyi feltételek biztosítottak a Polgármesteri Hivatal szervezetén belül.

Változtatási tilalom elrendelésével kapcsolatos főépítési vélemény

Tisztelt Képviselő-testület!

A változtatási tilalom elrendelésére vonatkozó előterjesztéssel kapcsolatban megfogalmazom az alábbi főépítési véleményt:

A településrendezési eszközök módosítására, azok megindítására vonatkozó határozati javaslatok meglátásom szerint feleslegesek. **A Képviselő-testület 2025. június 25-én megtartott ülésén, a 240/2025.(VI.25.) Kt. határozatával döntött a Településszerkezeti Terv, Szabályozási Terv és Helyi építési Szabályzat módosításáról.** A tervezési szerződést megkötöttük és a teljes eljárásban történő módosításokra vonatkozó munka elkezdődött.

2025. szeptember 10-én a Képviselő-testület döntött arról is, hogy az időbeli prioritásokat figyelembe véve indítsunk egy rövid eljárást, mely keretén belül a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 69.§ szerint végrehajtható (elsősorban szabályozási vonalakra és kisebb korrekciókra vonatkozó) módosításokat tettük be. A rövid eljárásban végrehajtott módosítások reményeink szerint 2026 tavaszán hatályba lépnek.

A rövid eljárás megindítása némileg hátráltatja ugyan a teljes eljárásban történő módosítások tervezési és eljárásügyi munkafolyamatokat, ennek ellenére a TSZT, SZT és HÉSZ teljes felülvizsgálata előreláthatóan 2026 nyarán befejeződhet és hatályba léphet. A felülvizsgálatban szereplő módosítások felsorolását egy munkaközi döntés céljából a testület elé terjesszük.

A változtatási tilalom:

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény valóban lehetőséget ad a változtatási tilalom elrendelésére. A törvény 86.§ (1) bekezdése szerint: „A helyi építési szabályzat készítésének időszakára – a településtervezési szerződés megkötésétől a helyi építési szabályzatról szóló rendelet hatálybalépéséig, de legfeljebb három évre – az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.”

A változtatási tilalmat el lehet rendelni. Más településeken is volt rá példa. Megfontolandó azonban az, hogy elrendelése hoz-e annyi hasznot a városnak mint amennyi kárt esetleg okozhatunk a lakosságnak. **Az alábbiakra való tekintettel átgondolandó a rendeletalkotási javaslat szövegezése:**

A javaslat 1.§ (2) bekezdése szerint a rendelet hatálya nem terjed ki:

- a) azokra az önkormányzat által megvalósított vagy általa támogatott változtatásokra, melyek közérdekű célra irányulnak vagy közérdekű célt tartalmaznak – ideértve a hazai és európai uniós forrásból megvalósuló beruházásokat is –,
- b) valamint azon tevékenységek esetére – ideértve a lakóépület felújítását, átalakítását, bővítését, bontását is –, melyek után az építési telken kizárólag és legfeljebb egyetlen új lakóegység marad vagy alakul ki.

A törvény 85.§ (4) bekezdése tételesen felsorolja, hogy a tilalom mire nem terjed ki. Ezek:

- a tilalom hatálybalépésekor hatályos hatósági engedéllyel vagy tudomásulvétellel megvalósuló építési, javítási-karbantartási és a jogszabályokban megengedett más építési munkákra, valamint a tudomásulvétel alapján megkezdett építési tevékenységekre,
- a korábban gyakorolt használat folytatására,
- az állékonyságot, életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenységekre,
- az a) pont szerinti, hatósági engedélyhez kötött építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő kivitelezésére,
- a honvédelmi és katonai célú területre és

- összehangolt védelmi tevékenység, illetve tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények elhelyezésére szolgáló területre.

A rendeletalkotási javaslatban szereplő kivételek nincsenek ezek között.

Megnéztem pár példát is az utóbbi időben különböző településeken elrendelt változtatási tilalmakra vonatkozóan. Ilyen kivételek felsorolásával nem találkoztam. **Benne lehet hagyni a javaslat szerinti kivételeket is, de elképzelhető, hogy a törvényességi ellenőrzésen fennakad.**

A törvény a 86.§ (4) bekezdése továbbá kimondja: „A változtatási tilalom alá eső területen – a 85. § (4) bekezdésében foglalt esetek kivételével – telket alakítani, új építményt létesíteni, **meglévő építményt átalakítani**, bővíteni, elbontani, továbbá más, **hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.**”

Meglátásom szerint, amennyiben valaki utólagos homlokzati hőszigetelésre, nyílászárócserére vagy tetőhéjazat-cserére vonatkozó településképi bejelentést tesz, jogszerűen azt nem lehet engedélyezni.

A törvény építésjogi kártalanításokat szabályozó 90.§-a szerint: „Ha a helyi önkormányzat telekalakítási és építési tilalmat rendel el és ebből a tulajdonosnak, hasznélvezőnek kára származik, a tulajdonost, hasznélvezőt kártalanítás illeti meg.” A törvény a változtatási tilalom bevezetést szó szerint nem említi.

A törvény azonban kimondja **hogy kártalanítás jár**, ha az átsorolás, a rendeltetésváltoztatás **vagy a tilalom a korábbi használatot megnehezíti vagy azt ellehetetleníti.**

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésről ezek ismeretében döntsön.

Veresegyház, 2025. december 10.


Jovanović Dragutin
főépítész